

“바뀌는 都市재개발사업”

□ 올림픽 등 앞두고

“아름다운 서울”목표

10만 7천여명의 총면적에 1만 4천여평의 도로와 3천 4백여평의 주차장, 4천 4백여평의 공원과 녹지 그리고 8만 5천여평의 택지가 5년 동안에 1조 1천50억원의 민간자본으로 꾸며 진다.

이상이 서울시가 마련한 도심 60개 지구(4대문안 및 마포지구)의 재개발사업계획 규모다.

88올림픽대회와 86아시안게임을 앞두고 아름다운 서울을 만들기 위해 서울시는 그동안 부진한 도심재개발사업에 활력소를 불어넣어 보다 적극적으로 이를 추진키로 했다.

따라서 국무회의를 거쳐 국회에서 심의 중인 도시재개발법 개정일이 이를 뒷받침하고 있다.

□ 사업시행자에 큰 혜택줘

이 개정안의 목적은 도심재개발사업이 현재보다 쉽게 이루어질 수 있도록 사업시행자에게 보다 많은 혜택을 부여하는 것을 근간으로 하고 있는 것이 특징이다.

개정안의 골자를 보면 ▲ 모든 사업시행자에게 토지수용권을 주고 ▲ 사업시행 동의자수(同意者數) 산정기준을 완화하고 ▲ 재개발사업에 한국토지개발공사도 참여할 수 있도록 하며 ▲ 재개발사업을 도심지 재개발사업과 불량주택 재개발사업으로 구분 시행하는 한편 ▲ 필요한 경우 지방자치단체가 재개발구역 안에서 재개발사업에 의하지 않고도 도로 등 공공시설을 설치할 수 있도록 하는 것 등이다.

이 가운데 가장 주목되는 것이 토지수용권과 동의자수 산정기준의 완화이다.

현행법상으로 토지수용권은 정부나 지방자치단체, 공사(公社) 또는 특수

법인에게만 주어졌던 것으로 공공시설물 건설사업에 있어 소유주가 해당 지역 안의 토지나 건물을 팔려하지 않을 경우 감정가격을 근거로 한 땅값을 지불하고 강제로 사들여 사업을 추진하는 행위를 말한다.

□ 개인·조합에도 토지收用權

이같은 권한을 앞으로 재개발사업을 시행하는 사람이면 누구에게나 주겠다는 것으로 개인이나 조합도 대상이 된다.

동의자수 문제는 사업시행자가 재개발구역 안 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의(同意)와 토지소유자 총수(總數) 및 건물소유자 총수의 3분의 2 이상에 해당하는 자의 동의를 얻어야 한다는 조항을 사업시행자가 유리하도록 고쳤다.

동의를 얻은 사점을 앞당겨 계산한다는 것이다. 시행자가 사업계획결정일 후에 취득한 토지와 건물은 종전 소유자로부터 동의를 얻은 것으로 간주하며, 사업결정일 이후에 여러 필지로 분할된 토지와 건물은 모두 1인소유로 계산한다는 것이다. 사업시행을 막기 위해 지주들이 고의로 토지를 분

할하는 등의 폐단을 막자는 계산이다.

□ 지방세면제, 건폐율 등 높여

이같은 촉진책 외에 서울시는 또 건축조례 등 관계조례를 개정해 사업시행자를 측면지원할 계획이다. 즉 건폐율과 용적율을 크게 올려주고, 지방세 감면혜택의 폭을 넓혀주며 지금까지 허용하지 않던 용도의 건물도 지을 수 있게 해줄 방침이다.

이같이 사업시행자에 대한 폭넓은 혜택을 주는 것은 재개발사업을 촉진함으로써 도심지의 면모를 일신해 보겠다는 구상에서 나온 것으로 풀이된다.

우리나라의 도심재개발사업은 지난 71년 도시계획법개정 때 도시재개발사업에 관한 조항을 신설하면서부터 시작되었다. 그후 73년 9월 재개발구역을 지정하면서 만10년 동안 도심지의 불량건물을 헐고 새건물과 공공시설물을 세우는 사업이 꾸준히 진행되어 왔으나 계획대로 활발하지는 못했다. 이같은 부진을 씻고 사업성과를 높이기 위한 방안으로 개정안을 마련하게 된 것이다. (*)

